

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0842-2020/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 21 de diciembre del 2020

**VISTO:**

El Expediente N° 915-2020/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **MIRIAM SALAS MARTÍNEZ**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 200 m<sup>2</sup>, conformado por el lote 77 de la Zona R – UCV 206-C del Pueblo Joven Proyecto Especial Huaycan UCV 206C, Etapa Segunda, ubicado en el distrito de Ate, provincia y departamento de Lima”; y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante “el TULO de la Ley”) y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, y sus modificatorias (en adelante “el Reglamento”); es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que, en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “SDDI”) es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de la SBN.

3. Que, mediante escrito presentado el 06 de noviembre de 2020 (S.I. 18978-2020), **MIRIAM SALAS MARTÍNEZ** (en adelante “la administrada”), solicita la venta directa de “el predio” sin precisar la causal de venta bajo la cual ampara su petitorio ni adjuntar documentación técnica (plano perimétrico y memoria descriptiva) (foja 1).

4. Que, el numeral 1) del artículo 32° de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de carácter y alcance nacional y aquellos que se encuentran bajo su administración, siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de su propiedad.

5. Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de “el Reglamento”, según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia previstos en el artículo 77° de “el Reglamento” y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada “Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad”, aprobada mediante la Resolución N° 064-2014-SBN (en adelante, “la Directiva N° 006-2014/SBN”).

6. Que, por su parte el numeral 5.2) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” prevé que la admisión a trámite de venta directa de un predio estatal sólo es posible en tanto dicho bien se encuentre inscrito a favor del Estado o de la entidad que pretenda enajenarlo. Asimismo, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la “Directiva N.° 006-2014/SBN” establece que la calificación de la solicitud (evaluación formal de la solicitud) constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto discrecional de esta Subdirección, sino una obligación imperativa que emana de una norma de orden público. Dicha disposición legal señala que recibida la solicitud, la entidad pública, a través de la unidad operativa encargada de sustentar el trámite, procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de quince (15) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complementé la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

7. Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste; y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento”, la “Directiva 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

8. Que, si bien “la administrada” no adjunta documentación técnica (plano perimétrico y memoria descriptiva), esta Subdirección reconstruyó la poligonal teniendo como base el plano de trazado y lotización del Pueblo Joven Proyecto Especial Huaycán UCV 206C, Etapa Segunda, que obra en la Base Temática de COFOPRI de esta Superintendencia, elaborando el Informe Preliminar N° 01228-2020/SBN-DGPE-SDDI del 17 de diciembre de 2020 (fojas 2), en el que se concluye respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) Se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida registral N° P02166463 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral Lima, con CUS N° 37751.
- ii) Constituye un área de Equipamiento Urbano, destinado a Servicios Públicos Complementarios – Servicios Comunales, según el Plano de Trazado y Lotización N° 2807-COFOPRI-99-GT y su modificación en el Plano de Trazado y Lotización N° 1666-COFOPRI-2001-GT, que corresponde al Pueblo Joven Proyecto Especial Huaycán UCV 206C, Etapa Segunda, bien de dominio público.
- iii) Revisado el Asiento N°00004 de la citada partida registral P02166463, obra una la afectación en uso a favor del Comedor Nueva Jerusalén para que lo destine al desarrollo específico de sus funciones (fojas 7).
- iv) En mérito a la Resolución N° 376-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de mayo de 2018 se ha extinguido la afectación en uso, según el Asiento N° 00006 (fojas 9).
- v) Según la Ficha Técnica N° 2857-2017/SBN-DGPE-SDAPE, que contiene la inspección realizada el 1 de diciembre de 2017, se encuentra delimitado con paneles de madera, un murete de concreto armado y llantas, en el interior del predio se encontró la construcción de un piso de concreto en mal estado, paneles de madera y algunos materiales de construcción construido por los vecinos

vi) Según las imágenes satelitales del Google Earth, se encuentra en zona urbana, delimitado con materiales removibles, en su interior se identificó una edificación en estado de abandono construido por los vecinos, por lo que se desprende que no hay desnaturalización de la finalidad pública.

9. Que, de lo anteriormente expuesto, se advierte que si bien se ha realizado la extinción de la afectación en uso de “el predio”, aún constituye un bien de dominio público sobre el cual no es posible realizar actos de disposición en la medida que tiene carácter inalienable e imprescriptible, según el artículo 73° de la Constitución Política del Perú<sup>1</sup> concordado con el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° de “el Reglamento”<sup>2</sup>, salvo que hubiese perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso público o para ser destinado a la prestación de servicio público; de conformidad con lo previsto en el artículo 6.5 de la “Directiva N° 006-2014/SBN”, según el cual establece que debe declararse la improcedencia de una solicitud de venta directa de un predio de dominio público, **salvo que dicho inmueble hubiera perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso público o para ser destinado a la prestación de servicios públicos, debiendo constar tal situación en el informe.** En este caso, la desafectación administrativa<sup>3</sup> deberá tramitarse luego de la etapa de conformidad de la venta por el Titular del Pliego a que se refiere el numeral 6.6. (el resaltado y subrayado es nuestro).

10. Que, aunado a lo anterior de acuerdo al Informe N° 0088-2017/SBN-DNR-SDNC del 21 de junio de 2017 emitido por la Subdirección de Normas y Capacitación de esta Superintendencia, se concluye, entre otros, que para aprobar la desafectación administrativa, se deberá verificar que el predio ha perdido efectivamente su condición o naturaleza apropiada para la prestación del uso o servicio público, **así como evaluar si la consolidación de la posesión sobre el predio puede ser reversible**, para lo cual se dará preferencia al interés colectivo o el uso público frente a un interés particular, teniendo en cuenta la causa que motiva la desafectación de dominio y el acto siguiente a ejecutar si el predio pasara al dominio privado del Estado (el resaltado es nuestro).

11. Que, en el presente caso, tal como se indicó en el octavo considerando de la presente Resolución, según la Ficha Técnica N° 2857-2017/SBN-DGPE-SDAPE, que contiene la inspección realizada en “el predio” el 1 de diciembre de 2017, se advirtió, entre otros, que éste se encuentra delimitado con paneles de madera, un murete de concreto armado y llantas, en el interior del predio se encontró la construcción de un piso de concreto en mal estado, paneles de madera y algunos materiales de construcción construido por los vecinos, situación que es ratificada con las imágenes satelitales del aplicativo Google Earth<sup>4</sup>, visualizándose en la actualidad que se encuentra en la condición de desocupado, resultando por tanto recuperable el uso público de “el predio”, dando de este modo preferencia al interés colectivo frente al interés particular.

12. Que, habiéndose determinado que “el predio” constituye un bien de dominio público al no haber perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso público o para ser destinado a la prestación de servicio público, no corresponde que esta Subdirección disponga la desafectación

**1 Artículo 73.-**

Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

2 a) Bienes de dominio público: Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.

**3 Artículo 43.- De la desafectación**

La desafectación de un bien de dominio público, al dominio privado del Estado procederá cuando haya perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso público o para prestar un servicio público, y será aprobada por la SBN, de acuerdo con sus respectivas competencias.

Excepcionalmente, a solicitud de la entidad previo informe sustentatorio, la SBN procederá a aprobar la desafectación de los predios de dominio público. En caso de bienes administrados por los Gobiernos Locales, la desafectación será efectuada por éstos, conforme a la normatividad vigente. Una vez concluida la desafectación, el Gobierno Local podrá solicitar el bien al Gobierno Regional o a la SBN, conforme a los procedimientos establecidos en el Reglamento.

La desafectación se inscribe en el Registro de Predios a favor del Estado, por el sólo mérito de la Resolución que así lo declara.

<sup>4</sup>Directiva N° 006-2014-SBN, denominada “Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad”

6.4 Inspección técnica del predio.- Para comprobar la posesión del predio en campo la unidad orgánica competente está facultada para utilizar también las imágenes satelitales de la superficie territorial.

administrativa de “el predio”; debiéndose declarar improcedente la solicitud de venta directa peticionada por “la administrada”.

**13.** Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la presente Resolución, a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, la Ley N° 26856, Ley de Playas, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 050-2006-EF, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014/SBN; el Informe de Brigada N° 979-2020/SBN-DGPE-SDDI del 21 de diciembre de 2020; y, el Informe Técnico Legal N° 976 -2020/SBN-DGPE-SDDI del 21 de diciembre de 2020.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.** - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por la **MIRIAM SALAS MARTÍNEZ**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

**TERCERO.- Disponer el ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, una vez consentida la presente Resolución.

**Regístrese, y comuníquese**

P.O.I N° 20.1.1.8

**VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**FIRMADO POR:**

**SUBIDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO**